الموضوع
دعوي تعويض عن الاستيلاء على عقار دون اتباع الإجراءات القانونية بناء على طلب المدعي

بناءً على طلب الطالب

وكيل الطالب
محمد زكريا محمد المحامي

إنه في يوم الموافق / / ٢٠٢٣ الساعة

بناء على طلب السيد/ .... والمقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ محمد زكريا محمد المحامي .

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت في تاريخه الى حيث :-

١- السيد / وزير الدفاع بصفته مخاطبا مع

ويعلن سيادته بهيئة قضايا الدولة

٢ - الممثل القانوني لشركة /..............................

مخاطبا مع / ....

الموضوع

بموجب عقد بيع .... يمتلك المدعى قطعة أرض ....

والمحدودة بحدوده هي كالاتي :- ....

وقد الت الملكية للمدعى من المدعى عليه الثاني بموجب...

غير أن المدعى فوجئ بصدور قرار السيد / رئيس الجمهورية رقم ....لسنة .... بنزع ملكية المدعى لقطعة الأرض المملوكة للمنفعة العامة والذى نصت المادة الأولى منه على ان " ...."

ولما كان ما تقدم وكانت الملكية الخاصة مصونة، طبقاً لكافة الدساتير المتعاقبة في القطر المصري،

وطبقاً لنص المادة ٣٥ من الدستور المصرى (الحالى)

"الملكية الخاصة مصونة، ..ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقاً للقانون".

كما تنص المادة ٨٠٥ من القانون المدني على أنه:-

لا يجوز أن يُحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل".



ولما كان ما تقدم وكان قد صدر قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وقد نصت الماده الأولى منه على أن

يُستبدل بنصي الفقرة الأولى من المادة ٧ والمادة ٨ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، النصان الآتيان المادة ٧ فقرة أولى:

"تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة كشوفا من واقع عملية الحصر والتحديد المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون تبين فيها العقارات والمنشآت التى تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التى قدرتها اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة، وتعرض هذه الكشوف مرفقا بها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في المقر الرئيسي لهذه الجهة وفى مقر مديرية المساحة أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الواقع في دائرتها العقار، وفى مقر العمدة وفى مقر الوحدة المحلية لمدة خمسة عشر يوما ويخطر الملاك وذوو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول".

كما نصت المادة الثامنة من هذا القانون على انه

لذوى الشأن والملاك أصحاب الحقوق خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء مدة الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف.

وللجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ـ عند اللزوم ـ أن تطلب من ذوى الشأن تقديم مستندات أخرى مكملة وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة ودفعة واحدة وتحدد لهم ميعادا مناسبا لتقديمها ولذوي الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة فى قانون المرافعات خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار.

وهديا بما تقدم

وكانت الارض موضوع التداعي قد تم الاستيلاء عليها وتم نزع ملكيتها وتخصيصها لوزارة الدفاع بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٥ لسنة ٢٠١٥ السابق الاشارة اليه وكانت وزارة الدفاع المدعى عليها الأولى لم تتخذ أي من الاجراءات المنصوص عليها بمقتضى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشان نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وتعديلاته حتى اخر تعديل له بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ والقانون رقم ٢٤





01280692224 - 01280692223 www.alliedforlegalandtaxadvice.com
info@alliedforlegalandtaxadvice.com ٧١ ب شارع أحمد سعيد-الوايلي-القاهرة



لسنة ٢٠١٨ والقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٥ والقانون الاخير هو المنطبق على واقعة النزاع الأمر الذي يحق معه للمدعي ان يقيم هذه الدعوى بطلب التعويض الجابر للضرر الناشئ عن الاستيلاء على ارضه غصبا على التفصيل التالي :-

التأصيل القانوني للدعوى

نود قبل ان نبدى دفاعنا تفصيلا أن نبين الحقائق التأليه

الحقيقية الاولى :- استيلاء الدولة على الملكية الخاصة بدون اتخاذ إجراءات نزع الملكية هو غصب وعملاً مخالفاً للقانون يستوجب التعويض.

الحقيقة الثانية :- انه يجوز اللجوء مباشرة إلى المحكمة لطلب التعويض عن نزع الملكية وعدم سريان المواعيد والاجراءات المنصوص عليها في قانون نزع المليكة للمنفعة العامة على المدعى لعدم التزام الجهة نازعة الملكية بتلك الإجراءات.

الحقيقية الثالثة :- ان المالك بعقد العرفي المنزوعة ملكيته ، له الحق في التعويض والريع استناداً إلى ذلك العقد العرفي.

الحقيقة الرابعة :- وقت تقدير التعويض عن الاستيلاء، هو وقت الحكم بالتعويض وليس وقت الاستيلاء

الحقيقة الخامسة :- ان الدعوى الماثلة مستثناه من العرض على لجان فض المنازعات لكون وزارة الدفاع طرفا فيها.

الحقيقة السادسة :- أن المحكمة المختصة هى المحكمة الابتدائية بنظر الدعوى عملا بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشان نزع الملكية.

وعلى ضوء التمهيد السابق نتناول التأصيل القانونى للدعوى

اولا استيلاء الدولة على الملكية الخاصة بدون اتخاذ إجراءات نزع الملكية

هو غصب وعملاً مخالفاً للقانون يستوجب التعويض :

لما كان المشرع قد نظم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، بقوانين متعاقبة لنزع الملكية للمنفعة العامة، وحدد لذلك ضوابط وإجراءات معينة لابد من إتباعها ـ كما رسمها ـ والا شاب تلك الاجراءات البطلان وعُد عمل الإدارة تعدياً وغصباً للملكية الخاصة.



ومن المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه:

" اذا أضافت الحكومة عيناً إلى المنفعة العامة دون أن تتخذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية، فهذه الإضافة هي بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض الذى يستحقه مالك العين وفوائده التعويضية".

(الطعن رقم ١٠٠٢٣ لسنة ٨٨ قضائية الصادر بجلسة ٢٢/٦/٢٠١٩)

الطعن رقم ١٢٩٨٣ لسنة ٨٧ قضائية الصادر بجلسة ٥/٦/٢٠١٨

ولما كان ما تقدم وكان السيد / رئيس الجمهورية قد اصدر القرار رقم .... لسنة .... يتخصص الأرض المملوكة للمدعى والموضحة بصدر هذه الصحيفة للمنفعة العامة الوزارة الدفاع دون اتخاذ الاجراءات المنصوص عليها بقانون نزع الملكية الأمر الذي يكون هذا التخصيص بمثابة غصب لأرض المدعى يستوجب مسئوليتها عن التعويض الذى يستحقه مالك العين وفوائده التعويضية.

ثانيا :- جواز لجوء المدعى مباشرة إلى المحكمة لطلب التعويض عن نزع الملكية وعدم سريان المواعيد والاجراءات المنصوص عليها في قانون نزع المليكة للمنفعة العامة على المدعى لعدم التزام الجهة نازعة الملكية بتلك الإجراءات:-

لما كان القانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة قد أوجب في المواد ٧،٦،٥ على الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أن تتخذ الإجراءات المحددة بها والتي تنتهى بتحرير كشوف تتضمن بيان العقار المطلوب نزع ملكيته واسم مالكه وأصحاب الحق فيه ومحل إقامتهم والتعويض المقدر لهذا العقار وعرض هذه الكشوف مع الخرائط في الأماكن المحددة للنشر عنها واخطار أصحاب الشأن بها ، ثم حول المشرع بالمادة الثامنة منه ذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الاعتراض على هذه البيانات بما في ذلك تقدير التعويض وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها بالمادة السابعة للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ولذوي الشأن الطعن في القرار الصادر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بالإجراءات العادية لرفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانهم بالقرار. مما مقتضاه أن هذا الميعاد لا ينفتح إلا إذا اتبعت الجهة القائمة على نزع الملكية الإجراءات سالفة البيان المحددة فى القانون . أما إذا لم تلتزم بتلك الإجراءات فإن



استيلائها على العقار جبراً عن صاحبه يعتبر بمثابة غصب فيحق لصاحب العقار وذوى الشأن المطالبة بالتعويض دون التزام بتلك المواعيد والإجراءات.

وهو ما قضت به محكمة النقض في العديد من احكامها بقولها :-

ان نزع الملكية للمنفعة العامة يوجب التزام الجهة المستفيدة باتباع الإجراءات المنصوص عليها . بقيمة ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة وان استيلاءها على العقار جبراً عن صاحبه دون اتباع الإجراءات اعتباره غصب وأثره ان لصاحب الحق رفع دعوى الاستحقاق لاسترداد ملكه عيناً أو طلب التعويض النقدي حال تعذر التنفيذ العيني . خضوع دعوى الاستحقاق من حيث المواعيد والإجراءات للقواعد العامة وان خضوعها لقانون.

نزع الملكية رهين باتباع الجهة نازعة الملكية للطريق الذي رسمه هذا القانون والإجراءات التي أوجبها.

الطعن رقم ٧٣٧٨ لسنة ٨٢ قضائية الدوائر المدنية - جلسة ٣/١٢/٢٠١٨

وقضت ايضا محكمة النقض بانه :-

ان القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - أوجب في المواد ٥،٦،٧ على الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أن تتخذ الإجراءات المحددة بها والتي تنتهي بتحرير كشوف تتضمن بيان العقار المطلوب نزع ملكيته واسم مالكه والتعويض المقدر لهذا العقار .... وإخطار أصحاب الشأن بها ، ثم خول المشرع بالمادة الثامنة منه ذوى الشأن .... الاعتراض على هذه البيانات بما في ذلك تقدير التعريض وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها بالعادة السابعة للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ولذوي الشأن الطعن في القرار الصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بالإجراءات العادية لرفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانهم بالقرار. مما مقتضاه أن هذا الميعاد لا ينفتح إلا إذا اتبعت الجهة القائمة على نزع الملكية الإجراءات سالفة البيان المحددة في القانون . أما إذا لم تلتزم بتلك الاجراءات فإن استيلائها على العقار جبراً عن صاحبه يعتبر بمثابة غصب فيحق لصاحب العقار وذوى الشأن المطالبة بتعويض دون التزام بتلك المواعيد والاجراءات .

الطعن رقم ١٢٥٧٤ لسنة ٨٠ قضائية الصادر بجلسة ٧/٥/٢٠١٨



وان عدم جواز الالتجاء مباشرة إلى المحكمة بطلب التعويض عن نزع الملكية . شرطه . أن تكون الدولة قد اتبعت الإجراءات التي أوجب القانون اتباعها ، استيلاء الدولة على عقار جبراً دون اتباع إجراءات نزع الملكية . بمثابة غصب. أثره. عدم انتقال ملكية العقار للدولة لصاحبه الالتجاء مباشرة للقضاء للمطالبة باسترداده أو المطالبة بالتعويض .

الطعن رقم ١٤٣٢٣ لسنة ٨١ قضائية الصادر بجلسة ١٢/١/٢٠١٩

الامر الذي تكون معه هذه الدعوى قد اقيمت وفقا لصحيح القانون باللجوء للمحكمة مباشرة لعدم اتباع الجهة نازعة الملكية الاجراءات التي نص عليها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

ثالثا : أحقية المالك بعقد العرفى المنزوعة ملكيته ، فى التعويض والربع استناداً إلى ذلك العقد العرفى.

القاعدة أن البيع غير مسجل كالبيع المسجل ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام عقد البيع كما تنتقل إليه كافة الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها والتعويض عن غصبها واستيداء ريعها.

وفي هذا المعنى تقول محكمة النقض :-

أن استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبة دون اتخاذ الإجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر يستوجب مسئوليتها عن التعويض وإذ كان من المقرر ــ في قضاء هذه المحكمة ــ أنه وإن كان عقد البيع العرفي لا ينقل الملكية إلى المشترى قبل تسجيله ..... ، إلا أن هذا البيع غير مسجل كالبيع المسجل ينقل إلى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام عقد البيع كما تنتقل إليه كافة الدعاوى المرتبطة بها بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها والتعويض عن غصبها واستيداء ريعها... لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن اشترى أرض التداعي بموجب عقد بيع ابتدائى وأنه تم الاستيلاء الفعلى على الأرض المملوكة له لاعتماد وتعديل خطوط تنظيم المنطقة الكائن بها أرض النزاع ودون اتخاذ إجراءات نزع الملكية فيستحق الطاعن تعويضا عن الاستيلاء عليها ومقابل عدم الانتفاع بها ولو لم يكن قد سجل عقد



شرائه لها واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير أي صفة لكون الطاعن مالك رض التداعي بموجب عقد عرفي غير مسجل فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

الطعن رقم ٦٠٩٧ لسنة ٧٩ قضائية الدوائر المدنية - جلسة ١٧/٢/٢٠١٧

وفي حكم حديث لمحكمة النقض صدر لها بجلسة ١٧/٣/٢٠١٩ قالت فيه

اذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن بصفته لم يتخذ الإجراءات القانونية التي أوجب القانون اتباعها في نزع ملكية الأرض محل النزاع مما بعد استيلاء عليها غصباً يرتب مسئوليته المباشرة عن تعويض المطعون ضده المشتري لتلك الأرض بموجب عقد البيع العرفي المؤرخ ..... حتى ولو لم يسجل العقد ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بالتعويض عن العقار سالف الذكر بناء على العقد العرفى سند المطعون ضده ، ..... فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ، ومن ثم يضحى النعى في هذا الشأن غير أساس

الطعن رقم ١٠٥٥٠ لسنة ٨٢ فضائية الدوائر المدنية - ١٧/٣/٢٠١٩

وذات المعنى الطعن رقم ٢٩٨١ لسنة ٦٦ قضائية الصادر بجلسة ٤/٤/٢٠١١

الطعن رقم ٣٨٧٥ لسنة ٧٦ قضائية الصادر بجلمة ١٤/٤/٢٠٠٨

وهديا بما تقدم وكان المدعى يمتلك عين التداعي بموجب العقد العرفي المؤرخ .... والمقضي بصحة التوقيع عليه بموجب الحكم الصادر في الدعوى رقم .... لسنة .... صحة توقيع .... وكان عقد البيع الغير مسجل كالعقد المسجل ينقل إلى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع ومنفعته من تاريخ إبرام عقد البيع كما تنتقل إليه كافة الدعاوى المرتبطة بها بما في



ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها والتعويض عن غصبها واستيداء ريعها ومن ثم تكون هذه الدعوى قد رفعت وفقا لصحيح القانون

رابعا : عناصر التعويض عن الاستيلاء على أرض زراعية:

يراعى عند تقدير التعويض عن الاستيلاء على الأراضي الزراعية مراعاة عدة عناصر، منها نوع التربة - ودرجة خصوبتها - وطرق الري والصرف - ونوع الاستغلال - ومقدار الإنتاج - والقرب أو البعد عن الأسواق والمدن الهامة ومحطات السكة الحديد والموانئ النهرية والطرق العامة - ومدى توافر الأيدي العاملة - والقيمة الإيجارية للفدان – والضريبة المربوطة عليها - وصقع المنطقة - والأثمان المتداولة.

حيث إنه من المقرر في قضاء محكمة النقض أن:

نزع الملكية دون اتخاذ الإجراءات القانونية يؤدى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلى الاستيلاء على ملك صاحب الشأن ونقل حيازته للدولة التي تخصصه للمنفعة العامة فيتفق في غايته مع نزع الملكية باتخاذ إجراءاته القانونية ومن ثم يستحق ذوو الشأن جميع ما يرتبه قانون نزع الملكية من حقوق بما في ذلك الحق في تعويض يعادل ثمنه".

(نقض مدني في الطعن رقم ٢٧٢ لسنة ٥٠ قضائية – جلسة ٢٢/١٢/١٩٨٣)

كما تواتر قضاء محكمة النقض على أن:

"حرمان المالك ومن في حكمه من الاستئثار بماله أو استغلاله أو استعماله ومباشرة سائر حقوقه عليه هو الضرر الموجب للتعويض عن الغصب".

(نقض مدني في الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٦٤ قضائية - جلسة ١١/٤/٢٠٠٥).

خامسا - وقت تقدير التعويض عن الاستيلاء، هو وقت الحكم بالتعويض وليس وقت الاستيلاء :

حيث إنه من المقرر قانونا - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن:

التعويض العادل اعتباره شرطاً لنزع الملكية جبراً عن أصحابها . تخلفه .... لصاحب الأرض

المستولى عليها الحق في قيمتها الحقيقية وقت الحكم في الدعوى وليس وقت الاستيلاء وطلب التعويض عن أية اضرار حاقت به جراء ذلك الاستيلاء . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وعدم قضائه بالريع عن الأراضي موضوع التداعي خطأ ومخالفة للقانون .

الطعن رقم ١١٥١٩ لسنة ٨٨ قضائية الصادر بجلسة ١٧/٩/٢٠١٩

وكان من المقرر في قضاء النقض

أن استيلاء الحكومة على العقار جبراً عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعد غصباً يستوجب مسئوليتها عن التعويض إذ ليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكية للغاصب ويستتبع هذا النظر أن يظل العقار على ملكية صاحبه ويكون له الحق في استرداد هذه الملكية إلى حين صدور قرار بنزعها أو يستحيل ردها إليه أو إذا اختار هو المطالبة بالتعويض وفي الحالتين الأخيرتين يكون شأن المالك عند مطالبته بالتعويض شأن المضرور من أي عمل غير مشروع له أن يطالب بتعويض الضرر سواء في ذلك ما كان قائماً وقت الغصب أو ما تفاقم بعد ذلك إلى تاريخ الحكم لأن الضرر كلما كان متغيراً تعين على القاضي النظر فيه لا كما كان عندما وقع بل كما صار إليه عند الحكم.

الطعن رقم ١٠٠٢٣ السنة ٨٨ قضائية الدوائر المدنية - جلسة ٢٠١٩/٠٦/٢٢

الطعن رقم ٧٠٩٦ لسنة ٨٨ قضائية الصادر بجلسة ٢٠١٩/٠٤/١٨

الطعن رقم ٣٧٠٠ لسنة ٨٢ قضائية الصادر بجلسة ٢٠١٩/٠١/٢٢

لما كان على قطعة أرض ما تقدم، وكان الثابت بالأوراق أن المعلن إليه الأول بصفته قد استولي التداعي المملوكة للمدعى وقدرها .... فدان فقط .

الامر الذي تلتمس معه القضاء بتقدير قيمة التعويض بوقت الحكم في الدعوى لا بوقت الاستيلاء عليها

سادسا :- احقية المدعى فى المطالبة بريع الارض بالإضافة للتعويض

من المقرر في قضاء محكمة النقض انه إذا تراخى تقدير التعويض عن الاستيلاء على القدر الزائد من الأراضي الزراعية أو كان بخسأ تعين على القاضي أن يراعي ذلك سواء في تقديره لقيمة التعويض عن الاستيلاء أو الريع بصرف النظر عن مشروعيه هذا الاستيلاء فالبخس والمطل خطأ حد ذاته فبات من الواجب التعويض عما لحق الطاعنين من ضرر من جراء عدم انتفاعهم بملكهم من تاريخ الاستيلاء إلى حين دفع التعويض وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورفض القضاء لهم بالريع على قالة أن الاستيلاء تم وفق صحيح القانون فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً فيما قضي به من رفض طلب الريع ودون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن

طعن رقم ٧٨٦ - لسنة ٨٦ قضائية - تاريخ الجلسة ٢١-٢-٢٠١٧

الطعن رقم : ٥٠٥٤ لسنة : ٨٥ قضائية بتاريخ : ١٦-٢-٢٠١٧

كما انه من المقرر في قضاء النقض أن:

"المُشرع جعل لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق، الحق فى تعويض عادل مقابل عدم الانتفاع بها (بالعقارات المنزوع ملكيتها) من تاريخ الاستيلاء الفعلى عليها إلى حين دفع التعويض المستحق، تلتزم به الجهة طالبة نزع الملكية بحسبانها الجهة المستفيدة، ومن ثم تلتزم بهذا التعويض (الريع) لهم دون الجهة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية".

(نقض منتي في الطعن رقم ١٠٠٢١ لسنة ٦٥ قضائية - جلسة ٨/٥/١٩٩٦)

من ثم يلتزم المعلن إليه الأول بدفع تعويض عادل للمدعي مقابل عدم انتفاعه بأرض التداعي من تاريخ الاستيلاء الفعلي عليه وحتى تاريخ دفع التعويض المستحق.



تقدير الربع المستحق:

لما كان من المقرر في قضاء محكمة النقض أن:

"الريع -- يعتبر بمثابة تعويض لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار، ويلزم بالريع من أرتكب العمل غير المشروع وهو الغصب".

(نقض مدني في الطعن رقم ٢٧٧ لسنة ٤٩ قضائية جلسة ٢٠/١/١٩٨٣ مجموعة المكتب الفني سنة ٣٤ ص ٢٧١ – فقرة ٤). مشار إليه في قضاء النقض في المواد المدنية في ستين عاماً - للمستشار/ عبد المنعم دسوقي - الجزء الأول - المجلد الثاني - القاعدة رقم ٥١٩٤ - ص ١٩٧٧).

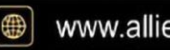
ومن ثم فالمدعى يطالب بريع أرض التداعي من تاريخ استيلاء المعلن إليه عليها وما يستجد منه حتى تاريخ سداد مبلغ التعويض المستحق، على أن تتولى عدالة المحكمة الموقرة بالاستعانة بأهل الخبرة، لو اقتضي الأمر) تقدير ذلك الريع

سابعا:- استحقاق فوائد قانونية على مبلغ التعويض:

المقرر في عقد البيع، أن البائع يستحق الفوائد من وقت تسلم المشتري للعقار المبيع دون حاجة لطلبها حتى لا يجمع المشتري ثمرة البدلين (المبيع والثمن) ، وبالنسبة لنزع الملكية للمنفعة العامة، تستولي الدولة على العقار، وتتراخى في دفع التعويض الذي يقدر بثمن العقار، دون أن تكون ملزمة بدفع فوائد التعويض للمالك إلا إذا طلب الأخير ذلك، فتجمع الدولة ثمرة البدلين. وإذ طلب المالك فوائد مبلغ التعويض، فتقضي بها المحكمة بواقع ٤٪ سنوياً من تاريخ الحكم النهائي وحتى تمام السداد.

(في هذا المعنى نزع الملكية للمنفعة العامة" - للمستشار / أنور طلبه – طبعة ٢٠٠٦ الإسكندرية - ص (٩٦).




01280692224 - 01280692223
www.alliedforlegalandtaxadvice.com
info@alliedforlegalandtaxadvice.com
٧١ ب شارع أحمد سعيد-الوايلي-القاهرة

ومن ثم فإنه يحق للمدعى المطالبة بالفوائد القانونية على مبلغ التعويض من تاريخ صيرورة الحكم الذي سيصدر في الدعوى نهائياً وحتى تاريخ السداد الفعلي رضاء أو قضاء.

ثامنا : - الحق في المطالبة بالتعويض عن الاستيلاء على أراضي الطاعن - دون اتباع إجراءات قانون نزع الملكية - لا يسقط بالتقادم مهما طالت المدة:

القاعدة ان دعوى الاستحقاق :التي يرفعها المالك لاسترداد ملكه من غاصبه . عدم سقوطها بالتقادم أيا كانت المدة التى يخرج فيها الشي من حيازة مالكه . وللمالك إقامة دعواه بطلب حق الملكية مهما طال الزمن ومن ثم فان مطالبة المالك بقيمة العقار المغتصب . اعتبارها مطالبة بالزام المدين الغاصب بتنفيذ التزامه بالرد بطريق التعويض فى حالة تعذر التنفيذ عينا . أثره . عدم سقوطها بالتقادم .

الطعن رقم ١٤٦١٥ لسنة ٧٨ قضائية الصادر بجلسة ١٢/٥/٢٠١٩

الطعن رقم ٩٤١٥ لسنة ٨٧ قضائية الصادر بجلسة ٢٠١٨٢٥/٩/٢٠١٥

ومن حيث إنه من المقرر فى قضاء المحكمة الإدارية العليا أنه:

"ومن حيث إنه عن الدفع المبدى من الجهة الإدارية بسقوط حق المطعون ضدهم بالتقادم الطويل، فإنه مردود عليه بأن الدولة ككيان مادي ومعنوي قائم بذاته أكبر وأسمى من أن تتملك أراضي مواطنيها بوضع اليد، ذلك أن علاقتها بمواطنيها تختلف عن علاقة مواطنيها بعضهم البعض، فما يجوز في علاقات هؤلاء بعضهم البعض، قد لا يكون مقبولاً في علاقات الدولة بمواطنيها، خاصة وإن وضع اليد المكسب الملكية يشترط فيه توافر نية التملك لمدة ١٥ سنة متصلة، كما أن الحيازة وإن كانت تتمخض عن اكتساب ملكية الحقوق العينية الأصلية عن طريق التقادم، فإن ذلك يتم أحيانا من خلال اغتصابها عن طريق الحيازة ولا يقبل أن تكون يد الدولة يد غاصب وهي حارسة على أموال مواطنيها. هذا فضلاً عن أن إباحة مثل هذا التصرف للدولة يتنافى مع ما كفله الدستور في المادة ٣٤ منه، وهو يأتي في أعلى مدارج السلم التشريعي في الدولة من صون للملكية الخاصة ومن عدم مساس بها سواء بغرض الحراسة أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة إلا وفقاً للقانون،



وبحكم قضائي في الحالة الأولى، ومقابل تعويض في الحالة الثانية. ومن حيث إنه من جهة أخرى فَإِنَّه إذا كَان المشرع حظر تملك أموال الدولة العامة بالتقادم طبقا لحكم المادة ٨٧ من القانون المدني، وكذلك لا يجوز كسب أي حق عيني على أموال الدولة الخاصة بالتقادم طبقاً لنص المادة ٩٧٠ مدني، فإنه ينبغي أن يقابل ذلك أيضاً بحظر تملك الدولة لأموال المواطنين بنفس الوسيلة، الأمر الذى يغدو معه هذا الدفع قله متعينا من ثم القضاء برفضه".

(حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢١ لسنة ٣٤ قضائية "إدارية عليا" - جلسة ١٦/٢/٢٠٠٢).

تاسعا :- الدعوى الماثله مستثناه من العرض على لجان فض المنازعات

وذلك عملا بنص المادة الرابعة من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ والتي تنص على انه "عدا المنازعات التي تكون وزارة الدفاع والإنتاج الحربي أو أي أجهزتها طرفاً فيها .... تتولى اللجان المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون التوفيق بين أطراف المنازعات التي تخضع لأحكامه ...". ولما كانت احدى وحدات وزارة الدفاع طرفا في هذه المنازعة الأمر الذي تخرج معه هذه الدعوى عن نطاق احكام القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ ومن ثم فهي مقبولة شكلا كما ان دعوى المطالبة بقيمة التعويض عن استيلاء الدولة على الأراضي هي دعوى استحقاق التعويض بديلاً عن حق الملكية أو عدم الانتفاع به مؤداه خروجها عن نطاق اللجوء إلى لجان التوفيق لفض المنازعات. م ٤ ق ٧ لسنة ٢٠٠٠ بإنشاء لجان التوفيق لفض المنازعات .

الطعن رقم ٦١٧٦ لسنة ٨٧ قضائية الصادر بجلسة ١٧/١٢/٢٠١٨

الطعن رقم ١٦٢٥٨ لسنة ٨٦ قضائية الصادر بجلسة ٦/٥/٢٠١٨

عاشرا :- اختصاص المحكمة الابتدائية بنظر الدعوى

لما كان القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة. قد أعطى ولاية الفصل في دعاوى التعويض الناشئة عنه للمحكمة الابتدائية المختصة دون غيرها ،





<u>وفي هذا المعنى قضت محكمة القضاء الاداري:</u>

ومن حيث أنه لما كان ما تقدم، وكان الثابت أن المنازعة الماثلة تدور حول تقدير قيمة التعويض عن أرض المدعين المنزوع ملكيتها للمنفعة العامة وإدخالها كضائع تنظيم ، والذي اختص المشرع وفقا لصريح حكم المادة (٩) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقارات المنزوع ملكيتها بنظره، ومن ثم فإن هذه المحكمة تكون غير مختصة ولائيا بنظر الدعوى الماثلة لانعقاد الاختصاص بنظرها لمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية ويتعين إحالتها إلى المحكمة المشار إليها ،

محكمة القضاء الإداري - الحكم رقم ٥٥٧١٤ لسنة ٦٧ قضائية بتاريخ ٢٠١٩-٠٦-٢٣

محكمة القضاء الإداري بالقاهرة الحكم رقم ٧٠٤٨ لسنة ٦٠ قضائية بتاريخ ٢٠١٧-٠٦-٢٤

وعليه تكون الدعوى الماثلة قد جاءت مطابقة لحقيقة الواقع وعلى سند صحيح من القانون خليقة بالقبول وإجابة الطالب إلى طلباته فيها.

فلكل هذه الأسباب، وللأسباب الأخرى التي سيبديها الطالب أثناء نظر الدعوى بالجلسات في مرافعاته الشفوية ومذكراته المكتوبة،

M Zakaria for taxes & lawyers





"بناء عليه"

أنا المحضر سالف الذكر، قد انتقلت في التاريخ أعلاه إلى حيث مقر إقامة وتواجد المعلن إليهم، وأعلنتهم، وسلمت لكل واحد منهم صورة من هذه الصحيفة، وكلفتهم بالحضور أمام محكمة .... الابتدائية، والكائن مقرها .... بمدينة .... وذلك أمام الدائرة (......) مدني / تعويضات؛ والتي ستعقد جلساتها علناً بسرايا المحكمة في تمام الساعة التاسعة وما بعدها من صباح يوم. الموافق /٢٠٢١. ليسمع المعلن إليه الأول بصفتيه الحكم بما يلي:

- أولاً : الزام المعلن إليه بصفتيه بأن يؤديا للطالب بصفته قيمة التعويض العادل الذي تقدره المحكمة عن استيلائه على أرض التداعي المبينة الحدود والمعالم بصدر هذه الصحيفة وبدون إتباع إجراءات قانون نزع الملكية للمنفعة العامة على ان يكون تقدير هذا التعويض على اساس وقت الحكم في الدعوى.
- ثانيا : بإلزامه بأن يؤدى للمدعى قيمة الريع المستحق له نتيجة لحرمانه من الانتفاع بالأرض المستولى عليها منذ تاريخ الاستيلاء وحتى تاريخ الحكم في الدعوى مع الزامهم بالفوائد القانونية وقدرها ٤٪ من تاريخ الاستيلاء وما يستجد منها حتى تاريخ سدادهما لمبلغ التعويض المطالب به رضاة أو قضاة.

مع الزام المدعى عليه الأول بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة

ولأجل العلم؛؛

